

STADT BERN NEUBAUSIEDLUNG AN DER MUTACHSTRASSE

«Wir bauen ein Abbild der Stadt»

Eine grosse Baufirma gründet eine Genossenschaft und gewinnt den Wettbewerb für die neue Siedlung an der Mutachstrasse. Zwei der Planer erläutern, wieso dieses Vorgehen nachhaltiger sein könnte als das einer organisch gewachsenen Genossenschaft.

Kaum mischen die grossen Planungs- und Baufirmen beim gemeinnützigen Bauen mit, gewinnt die Halter AG den Investoren- und Projektwettbewerb für die Mutachstrasse. Wie hat die Konkurrenz reagiert, Herr Zaugg?
Herbert Zaugg: Offenbar gab es gegenüber der Stadt einige kritische Rückmeldungen. Auch bei der öffentlichen Präsentation spürte ich Vorbehalte. Aber je mehr wir unser Konzept erklärten und über die Ziele unserer Genossenschaft sprachen, desto mehr Sympathie erfuhren wir.
Martin Beutler: Wer sich mit dem Projekt befasst, der sieht ein, dass es gut ist. Die Halter AG ist die Initiatorin, das heisst, sie finanziert einer Genossenschaft den Einstieg und wird danach von den Mietern abgelöst.

Wie genau funktioniert das?
Zaugg: Die Halter AG übernahm von Anfang an übergeordnete Führungsaufgaben und bezahlte Planer- oder Marketinghonorare. GWJ Architekten, ASP Landschaftsarchitekten und Martin Beutler als Sozialplaner bilden zusammen mit uns das Planerteam, welches das Projekt «Huebergass» entwickelte. Dazu gewährleisten wir Preis, Qualität und Termin als Sicherheit gegenüber der Stadt. Das ist, was eine Totalunternehmerin üblicherweise macht. Danach gründeten sieben Personen die Genossenschaft, bei der Halter Darlehensgeberin ist. Später soll es eine Mietergenossenschaft sein: Wer eine Wohnung mietet, wird Genossenschafter und zeichnet Anteilsscheine. So kommt die Genossenschaft zu ihrem Eigenkapital.
Es braucht also Vermögen, um günstig wohnen zu können.
Zaugg: Wir halten uns an die Empfehlung des Dachverbands. Die Beiträge sind für fast alle finanzierbar, zumal dafür auch die zweite Säule verwendet werden darf. Und sonst gibt es Möglichkeiten, jemandem das Kapital vorzuschüssen.
Von welchem Betrag reden wir?
Zaugg: Das ist noch nicht abschliessend geklärt. Es wird um eine Summe im mittleren fünfstelligen Bereich gehen.
Als Ersten überzeugten Sie Martin Beutler, einen lokal verankerten Kreativkopf, der gern über Freiräume nachdenkt.

Beutler: Als die Halter AG an mich herantrat, hatte ich einige Vorbehalte. Ich wollte wissen, wieso sich die Firma im gemeinnützigen Wohnungsbau engagieren will. Sie tut es, weil sie darin die sinnvolle Art und Weise sieht, wie sich Städte heute entwickeln, und weil sie glaubt, mit ihrem Know-how dazu beitragen zu können. Unter diesen Vorzeichen hat mich die Zusammenarbeit interessiert.

Und nun sind Sie dafür verantwortlich, die entworfene Hülle mit Leben, Nachbarschaft, Gemeinschaft zu füllen?

Beutler: Nur der erste Schritt – das Zeichnen der Genossenschaft, das Verfassen der Charta – erfolgte von oben nach unten. Die Frage, wie das Leben in der neuen Siedlung organisiert werden soll, geschieht andersrum. Die Mieterinnen und Mieter, die einmal dort leben werden, handeln aus, wie sie etwa Gemeinschaftsräume verwalten wollen. Wir setzen einen offenen Rahmen, der echte Durchmischung zulässt, auch langfristig. In anderen Genossenschaften kann es eher passieren, dass immer die gleichen Alphatiere den Ton angeben.
Auch organisch gewachsene Genossenschaften können bewusst auf Durchmischung achten. Wenn sie nach einem langen gemeinsamen Weg einziehen, hat ihr Zusammenleben aber bereits eine Basis.

Beutler: Darum sage ich: Wir bauen ein Abbild der Stadt. Die Leute werden sich finden. Es wird auch Konflikte geben, dann muss man das aushandeln – wie in einer Stadt. Andere Genossenschaften funktionieren teilweise nur während der Gründergeneration.
Zaugg: Dazu kommt, dass Martin Beutler als Mediator tätig sein wird. Die Erschliessung und die Aussenraumgestaltung schaffen ganz bewusst Begegnungszonen, damit der Austausch unter den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern gefördert wird.
Was sagt denn die Charta zu Begegnungen im Innenhof? Wer nicht zweimal pro Woche plaudert, wird gebüsst?

Beutler: Die Architektur ist so angelegt, dass man automatisch plaudert. Trotzdem wird jemand, der das nicht gern macht, natürlich nicht dazu gezwungen.



Gemeinsam geplant: Martin Beutler (links) und Herbert Zaugg.

«Das Projekt hat eine gewisse Radikalität, ohne eine Sektenzugehörigkeit zu verlangen.»

Martin Beutler, Sozialplaner

WETTBEWERB

Gesucht: Günstiger Wohnraum

Im Wettbewerb für die Mutachstrasse verlangte die Stadt «innovative und kreative Ansätze» für **«eine Kombination von erschwinglichem Wohnraum mit hohen Anforderungen an eine nachhaltige Bauweise»**, realisiert von einem gemeinnützigen Wohnbauträger. Neben dem Bau von rund 110 Wohnungen mussten Teilnehmer einen neuen Park für das Quartier planen. Für die Wohnsiedlung wurde eine Bietergemeinschaft für die

Planung, Finanzierung, Baurealisation und den Betrieb gesucht. Am besten erfüllte die Vorgabe das Projekt «Huebergass», an dem Herbert Zaugg und Martin Beutler führend mitgearbeitet hatten. **Hier der Leiter Business Development Region Bern der Halter AG, da der Berner Sozialplaner:** Im Interview erläutern die beiden unterschiedlichen Typen, wie sie und ihr Planerteam wie eine gute Jazzband zu zusammenspielen. *hae*

DAS PROJEKT IN SEINER UMGEBUNG



Zaugg: Im Erdgeschoss wird es hauptsächlich öffentliche Räume geben, obwohl das auch beliebter Wohnraum wäre – zum Beispiel Waschküchen. Das bedeutet gegenüber einem Waschturm in der Wohnung einen Mehraufwand und scheint ein Relikt aus der Vergangenheit zu sein – aber es schafft Begegnung, Eingebundensein und damit Identität. Wer das ablehnt, wird wohl nicht in der «Huebergass» wohnen.

Wieso eigentlich ist «gelebte Nachbarschaft» so wichtig?

Beutler: Zum Beispiel wegen der Demografie. Wir werden immer älter. Hier kann man innerhalb der Siedlung umziehen, es ist rollstuhlgängig, im Hof begegnet man jemandem, man hilft einander.

Zaugg: Man muss sich nicht einbringen, aber man darf, und man wird dazu motiviert.

Was ist mit dem Bedürfnis nach Rückzug?

Beutler: Rückzug ist jederzeit möglich. Auch in den Gartenzimmern am nördlichen Abschluss der «Huebergass» soll es möglich sein, einen Pflanzplatz dazumieten und einen eigenen Grill- und Sitzplatz einzurichten. Auch dort gilt: Was privat, was gemeinschaftlich, was öffentlich sein soll, handeln die Mieterinnen und Mieter zusammen aus.

Sie sagen, alle Schichten sollten vertreten sein. Ermöglichen Sie Gutverdienenden mit den günstigen Wohnungen, ihr Arbeitspensum zu reduzieren?

Beutler: Es ist ein freies Land. Es ist nicht an uns, darüber zu urteilen, ob es in Ordnung ist, wenn eine Zahnärztin weniger arbeitet und daneben Gedichte schreibt. Wenn sie aber voll arbeitet, wird ihr Einkommen zu hoch sein, dass sie eine Wohnung erhält.

Zaugg: Wichtig ist die Belegung: In einer 5 1/2-Zimmer-Wohnung sollen drei Kinder leben. Mit ein paar solchen Wohnungen, die ohne Nebenkosten 1100 Franken kosten, fördern wir das Familienwohnen sehr konsequent.
Wer wird entscheiden, wer dort wohnen darf?

Beide: Die Genossenschaft. Konkurrenz schafft ein gutes Produkt, die Stadtentwicklung profitiert.
Es gilt aber auch: Bauen ist lukrativer als Nichtbauen, selbst wenn es gemeinnützig ist?

Zaugg: Das ist richtig für die Initiierungsphase. Wenn die Mietergenossenschaft im Betrieb etabliert ist, sollen vor allem Mieter im Vorstand sitzen.
Findet intern eine Quersubventionierung statt, damit Sie 5 1/2-

Zimmer-Wohnungen für 1100 Franken anbieten können?

Beutler: Ja, aber innerhalb des Maximalbetrags von 187 Franken pro Quadratmeter, der im Bauvertragsvertrag festgeschrieben ist.
Was wird in Ihrer Siedlung anders sein als in einer konventionellen Neubauesiedlung?

Beutler: Hauptunterschied ist das Verhältnis zwischen privat und halböffentlich. Es sind kleine Wohnungen, in denen man für sich ist, aber es drängt alles auch nach aussen.

Zaugg: Oft ist eine neue Siedlung ein Solitärbau. Im Gegensatz dazu schreiben wir ein bestehendes Stadtquartier, eine gewachsene Struktur weiter.

Beutler: Daran haben wir lange gearbeitet. Andere Projekte machten gegen die Huberstrasse zu, wir führen das Quartier weiter. Wer in das neue Quartierzentrum gehen will, kann vorn an den Häusern vorbeiziehen, kann aber auch durch den Hof, die neue «Huebergass» gehen.

Zaugg: Die Genossenschaft zahlt einen Teil an das Libero-Abo, die Leute sollen den ÖV benutzen. Für einen Parkplatz braucht es den Nachweis, dass man einen braucht. Dafür gibt es Stromtankstellen, Mobility, E-Bikes zum Ausleihen. Es ist ein cooles Konzept für ein nachhaltiges Leben, das es in Bern in dieser Konsequenz noch nicht gibt.

Beutler: Das zieht sich durchs ganze Projekt. Es hat eine gewisse Radikalität, ohne eine Sektenzugehörigkeit zu verlangen.

Wieso will eine renditeorientierte Firma wie Halter überhaupt gemeinnützig bauen?

Zaugg: Alle Beteiligten an komplexen Bauprojekten – auch gemeinnützigen – verdienen damit ihren Lebensunterhalt und stellen so ihre langfristige Existenz sicher. Innovative, nachhaltige Projekte sind immer unser Ziel, und dank unserem unternehmerischen Hintergrund können wir sie auch kostengünstig bauen. In Bern gibt es nicht zu viele Wohnbaugenossenschaften. Konkurrenz schafft ein gutes Produkt, die Stadtentwicklung profitiert.
Es gilt aber auch: Bauen ist lukrativer als Nichtbauen, selbst wenn es gemeinnützig ist?
Zaugg: Ja, das kann man so sagen, mit dem Projekt hat sich Halter auch einen Totalunternehmerauftrag gesichert. Aber wir wollen nicht einfach in diesen Markt, weil er lukrativ ist. Wir wollen alles, was wir machen, gut machen.

Freiburger fressen über den Haag

KANTONALBANKEN Mit günstigen Onlinehypotheken geht die Freiburger Kantonalbank im Kanton Bern auf Kundenfang. Dies ist ein weiteres Beispiel dafür, dass Kantonalbanken munter in andere Kantone expandieren.

Früher galt ein ungeschriebenes Gesetz: Kantonalbanken respektieren die Kantonsgrenze als Begrenzung ihres Marktgebiets. Doch seit einiger Zeit halten sich immer weniger Institute an diese stillschweigende Übereinkunft. Jüngstes Beispiel ist die Freiburger Kantonalbank (FKB). In Inseraten spricht sie seit kurzem mit ihrem Angebot für Onlinehypotheken Kunden im Kanton Bern an. «Neu: Jetzt auch im ganzen Kanton Bern verfügbar»,

heisst es im Text. Das Angebot der Banktochter mit dem Namen Fribenk ist ausserdem in weiten Teilen der Westschweiz verfügbar.

Keine Vorinformation

Bankchef Edgar Jeitziner will die Tatsache, dass die FKB die Kantonsgrenze überschreitet, nicht überbewertet sehen. «Es war schon bisher üblich, dass die Kantonalbanken in grenznahen Gebieten jenseits der Kantonsgrenze Geschäfte gemacht haben. Der Grundsatz, dass das Marktgebiet von den Kantonsgrenzen beschränkt ist, wird schon lange nicht mehr so strikt gehandhabt», sagt er. So vergebte die Glarner Kantonalbank schweizweit Onlinehypotheken.

Expansionen in einen anderen Kanton sind also für die Kanto-

nalbanken zu einer Selbstverständlichkeit geworden. Die Höflichkeitsetikette unter den Kantonalbankenchefs gebietet es offenbar nicht mehr, den Kollegen im Voraus über einen Vorstoss zu informieren. «Wir haben die Marke Fribenk in der Westschweiz und in Bern ohne vorgängige persönliche Orientierung eingeführt», räumt Jeitziner ein.

BEKB nimmts zur Kenntnis

Die Vergabe von Hypotheken erfordert Kenntnisse des lokalen Immobilienmarktes. Nur so kann eine Bank verhindern, dass sie ein Objekt zu hoch belehnt. Hier hat die FKB gewisse Sicherungen eingebaut: «Die maximale Hypothek, die wir vergeben, ist auf eine Million Franken begrenzt. Zudem gewähren wir Hypotheken

nur bis zu 67 Prozent des Werts der Immobilie», betont FKB-Chef Jeitziner.

Bei der Berner Kantonalbank (BEKB) nimmt man den Vorstoss aus Freiburg gelassen: «Wir haben davon Kenntnis genommen», sagt Martin Grossmann, der Chef des Generalsekretariats. Die BEKB ist indes auch nicht in einer Position, um den Vorstoss zu kritisieren. Die Kantonalbank ist zum einen schon seit langem im Kanton Solothurn aktiv, wo es keine Kantonalbank mehr gibt. Zum andern hat sie bereits im Jahr 2007 eine Zusammenarbeit mit der Mobiliar-Versicherung lanciert. In schweizweit über 30 Filialen der Versicherung ist heute das Angebot Familynet verfügbar, das auch Hypotheken der BEKB umfasst. *Stefan Schnyder*

Verunmöglicht das

MURI Der Druck der Petitionäre, die den heutigen Aareweg in der Wehrliu erhalten wollen, hat gewirkt. Ein weiterer Gutachter soll abklären, ob im Gebiet ein neuer Weg überhaupt gebaut werden darf. Oder ob die Trinkwasserfassung dies verhindert.

Muss der beliebte Aareweg in der Wehrliu bei Muri tatsächlich der Erosion der Aare geopfert werden? Noch immer ist nicht definitiv geklärt, was mit der Verbindung vom Parkplatz zum Muri-bad passieren soll. Ursprünglich war ja geplant, den heutigen, mit Alleebäumen bestückten Damm aufzugeben und für die Spaziergänger und Badegäste einen neuen Weg am Fuss des Aarehangs zu bauen. Wenn da nicht der Widerstand aus der Bevölkerung wäre: Weit über 300 Leute machten im Mai mit ihrer Unterschrift unter eine Petition klar, dass es so in ihren Augen nicht geht.

Es folgte ein längeres Hin und Her mit einem Infoabend Ende Juni als vorläufigem Höhepunkt der öffentlichen Debatte. Schon damals signalisierte der Gemeinderat seine Bereitschaft zu einem Marschhalt – und gestern machte er sein Versprechen wahr: Muri werde ein zusätzliches Gutachten in Auftrag geben und so abklären lassen, mit welchen Risiken der Bau des neuen Aarewegs verbunden sei, teilte er mit.

Risiken? Tatsächlich handelte der Gemeinderat nicht ganz ohne Druck. Denn die Petitionäre sind in den zurückliegenden Wochen nicht untätig geblieben – davon



Zwei der Initianten der «Huebergass» erläutern ihr Projekt: Der Sozialplaner Martin Beutler (links) und Herbert Zaugg von der Halter AG.

Bilder Nicole Philipp

Zeigen die tiefen Mieten, die möglich sind, nicht vor allem, wie viel Geld normalerweise mit Bauen zu verdienen ist?

Zaugg: Nein. Der Mietpreis hat damit zu tun, dass die Stadt den Boden im Baurecht sehr günstig abgibt. Bei Marktpreisen sähe das ganz anders aus. Aber es ist sicher so, dass die Immobilienwirtschaft das günstige Segment bisher vernachlässigt hat. Mit einer konsequenten Flächen-, Volumen- und Komfortreduktion sind viel tiefere Mieten möglich.

Vergeben Sie bald die Wohnungen, damit diese Mietergenossenschaft entstehen kann?

Zaugg: Nicht ganz so schnell. Bis Ende Jahr soll der Baurechtsvertrag unterzeichnet sein. Dann kommt das Baubewilligungsverfahren, das schnell mal ein Jahr dauert. Die Bauzeit beträgt rund achtzehn Monate. Die ersten Wohnungen würden also ungefähr Ende 2020 bezogen werden. Üblich ist, dass ungefähr ein halbes Jahr vorher die Mieterinnen und Mieter bestimmt werden.

Und was können diese dann noch mitbestimmen?

Beutler: Die Aufteilung der Gartenzimmer. Spielmöglichkeiten. Den Quartierraum, der zunächst von uns betrieben wird, das Programm dort. Dafür werden vielleicht Arbeitsgruppen gebildet. Wir hoffen, dass in einem Gemeinschaftsraum eine Kita einziehen wird – da ist es klar, dass es dort Spielgelegenheiten haben soll. Vielleicht geht ein Raum mal für drei Jahre an einen Velomech – dann aber mit der Idee, dass am Mittwochnachmittag Kinder dort ihre Velos unter Anleitung flicken dürfen. So soll Leben ins Quartier kommen.

Der Wettbewerb hätte bestenfalls auch zu einer Diskussion über neue, sehr günstige Baumaterialien geführt. Ihr Bau wird nun aber konventionell.

Zaugg: Wir arbeiten seit Jahren an der Frage, wie günstiger Wohnbau betrieben werden kann. Dabei liegt die Lösung unseres Erachtens nicht unbedingt in Hightechmaterial, sondern vor allem in einfachen Strukturen und einem gewissen Repetitionsfaktor. An der Mu-

«Wir wollen nicht einfach in den gemeinnützigen Markt, weil er lukrativ ist.»

Herbert Zaugg, Halter AG

tachstrasse bauen wir Häuser mit einfachen Fassaden mit einem Ein-Stein-Mauerwerk, einzelne identische Fenster statt riesiger Glasfassaden, Normküchen, alles gleich grosse Zimmer, extrem kleine Untergeschossvolumen – dies sind alles Faktoren, die helfen, dass das Projekt günstig ist.

Beutler: Innovation findet zudem auf einer anderen Ebene statt: Das Projekt ist nicht bloss inter-, sondern transdisziplinär entstanden. Alle Beteiligten sassen zusammen am Tisch und haben es gemeinsam entwickelt, sodass man am Ende bei nichts mehr sagen kann, wessen Idee es ursprünglich gewesen ist. Wie bei einer guten Jazzband.

Zaugg: Ein Kränzchen kann man dabei auch der Stadt winden, die

mit diesem kombinierten Wettbewerb solches zugelassen hat. Einerseits liess er viele Freiheiten, andererseits zu sehr klaren Bedingungen wie der Ausnutzung, dem Baurechtszins, der bewilligten Überbauungsordnung, der Vorgabe eines Parks.

Kann also auch die Stadt etwas mitnehmen, etwa für das Vierer- und das Mittelfeld?

Zaugg: Wir hoffen es. Es wäre schön, wenn die Stadt auch dort ganzheitlich an die Planung herangeht statt baufeldweise...

Beutler: ...wenn es also gelänge, nicht nur architektonische Fragen zu beantworten, sondern über das Leben in einem neuen Stadtquartier nachzudenken.

Für das Mittelfeld bringen sich die Genossenschaften mit einem gemeinsamen Dach in Position. Ist es denkbar, dass Sie da mitmachen?

Beutler: Ich hoffe es. Unser Projekt zeigt, wie viel Innovation in diesem Feld mit einer privaten Initiative möglich ist. Gleichzeitig können wir von anderen Genossenschaften lernen.

Zaugg: Natürlich sind wir daran interessiert, und ich bin auch überzeugt, dass wir alle zusammen die besten Lösungen hinkriegen. Unser Projekt scheint mir exemplarisch für ein gutes Zusammenspiel von Behörden, Privaten sowie dem Gedankengut von Wohnbaugenossenschaften. Ich glaube, dass man diese Durchmischung öfter anstreben sollte. Am Ende zählt nur das Resultat. Ich hoffe, dass man in einigen Jahren bei der «Huebergass» hinschaut und sagt: Wow, super. Funktioniert im Betrieb, für die Bewohner, für das Quartier.

Interview: Christoph Hämmerlin



Das Siegerprojekt umfasst entlang der Schlossstrasse einen neuen Park, dahinter eine Wohnsiedlung. Die Häuser verlaufen in zwei Reihen und bilden einen Innenhof, dahinter entstehen sogenannte Gartenzimmer.

zvg

Trinkwasser den neuen Aareweg?

zeugt ein Papier, das sie letzte Woche beim Gemeinderat eingereicht haben. In ihm formulieren sie, wie der Titel unverblümt klarmacht, «rechtliche und hydrogeologische Einwände» gegen die geplante Wegverlegung.

Den Boden nicht verletzen

Unterzeichnet haben das Papier die Geologen Hans Rudolf Keusen und Nik Sieger sowie der Rechtsanwalt Walter Streit. Die drei seien in Fragen des Wasserbaus bestens beschlagen, stellt Georg von Erlach als Sprecher der Petitionäre fest. Und ergänzt: Sie hätten sich zum Teil sogar von selber gemeldet, weil ihnen der Aareweg am Herzen liege.

Für die Fachleute ist klar: Der neue Weg darf allein aus juristischen Gründen gar nicht gebaut

werden. Die Eingabe erinnert daran, dass Muri in der Wehrliau Trinkwasser fasst, und daran, dass das Land rundherum besonderen Schutz geniesst. In dieser Zone, die auch den Damm und die dahinter liegende Gonzenbachgiesse umfasse, dürfe der Boden unter keinen Umständen umgegraben, der natürliche Schutzfilter unter keinen Umständen verletzt werden. Das lege die eidgenössische Gewässerschutzverordnung fest.

Für die Verfasser der Eingabe ändern daran auch die Bestimmungen des Bundes zum Auen-schutz nichts. Ihnen folgt das ursprüngliche Projekt mit seiner Idee, den Damm wegbrechen zu lassen, die Gonzenbachgiesse so mit der Aare zu verbinden und zu einer lebendigen Auenlandschaft



Links die Gonzenbachgiesse, rechts die Aare, dazwischen der Damm mit dem heutigen Aareweg – dafür kämpfen die Petitionäre.

Nicole Philipp

werden zu lassen. Dem halten die drei nun entgegen: Weil die Wasserfassung überregionale Bedeutung habe, müsse der Auenschutz den Kürzeren ziehen.

Die Petitionäre wissen sehr wohl, dass die Wehrliau mit Blick auf das Wegprojekt schon einmal geologisch untersucht worden ist. Von diesem Gutachten, das von geringen Risiken spricht, halten sie allerdings nicht viel. Es sei oberflächlich und unvollständig.

Weitere Schutzmassnahmen

Bei der Wahl des neuen Gutachters sollen sowohl die Petitionäre als der im Wasserbau an der Aare stets mitbeteiligte Kanton mitreden können. Das stellte der Gemeinderat gestern auch noch in Aussicht. Gleichzeitig liess er offen durchblicken, dass die zusätz-

lichen Abklärungen die Arbeiten um mindestens ein Jahr verzögern werden. Weil die Aare weiter am Damm nagt, sind deshalb weitere provisorische Schutzmassnahmen nötig. *Stephan Künzi*

ANZEIGE



LEHMANN
DÜRINGEN
www.lehmann.info

Minotti